



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1276/2016 – G.E. Dott.ssa Stella

Promossa da

CONDominio RESIDENZA CERTOSA RC 10 VIA CARLO PERINI N. 22 -
MILANO, C.F. 97403290154, in persona dell'Amministratore pro-tempore,
rappresentato e difeso dall'Avv. Paola Di Patrizio, con studio in Milano – Via
Piazzale Loreto n. 1

Contro

**Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174,
comma 9**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi,
n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Puricelli;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Franco Angelico;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e
stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al
prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 562.500,00**
(cinquecentosessantaduemilacinquecento/00).

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla
vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta
chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente,
provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza
fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.,
presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2,
scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle
offerte (19 dicembre 2022), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un
giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore
13,00 del giorno immediatamente precedente.**

**I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi
presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza
igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e
dovranno osservare le giuste distanze a garantire il corretto distanziamento
sociale**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e,
comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e
sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **562.500,00 (cinquecentosessantaduemilacinquecento/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n .1276/2016 R.G.E. ". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 19 dicembre 2022; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **562.500,00 (cinquecentosessantaduemilacinquecento/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 20 dicembre 2022, alle ore 16,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **(ovvero presso altra sede che sarà tempestivamente comunicata agli offerenti qualora si rendesse necessario l'utilizzo di sale e/o spazi più ampi al fine di garantire il prescritto distanziamento sociale)** – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che, per primo, avrà depositato la busta;
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario Unicredit s.p.a., il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 1276/2016 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI) - Via Carlo Perini n. 22, piena proprietà di appartamento della superficie commerciale complessiva di mq 262,00 sito ai piani 7-8-S1 (vano cantina), oltre n. 2 box ad uso autorimessa siti al piano S-2, uno (identificativo A.1) della superficie commerciale complessiva di mq 22 e l'altro (identificativo A.2) della superficie commerciale complessiva di mq 15.

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto:

- Piano settimo: ampio soggiorno e sala da pranzo, locale cucina, disimpegno e scala di accesso al piano ottavo sottotetto, altro disimpegno, tre locali camera, due bagni, ripostiglio, due balconi e un terrazzo al piano;
- Piano ottavo sottotetto: ampio locale adibito a soggiorno, due locali adibiti a camera, ripostiglio e bagno;
- all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano cantina posto al piano primo interrato.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Appartamento: foglio 63, particella 645, subalterno 69, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 10,5, Rendita Catastale Euro 1.409,93, Via Carlo Perini n. 22, piano: 7-8-S1, scala: D.

Coerenze dell'appartamento ai piani 7° e 8°, in sol corpo, in contorno da nord in senso orario:

cortile comune su tre lati, proprietà di terzi su due lati, parti comuni.

Coerenze dell'annessa cantina, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, corridoio comune su due lati, parti comuni.

Box (A.1): foglio 63, particella 645, subalterno 184, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 20, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 116,72, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, intercapedine, proprietà di terzi, corsello comune

Box (A.2): foglio 63, particella 645, subalterno 198, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 14, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 81,70, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

corsello comune, proprietà di terzi, intercapedine, proprietà di terzi.

PROVENIENZA: L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita in data 20/06/2008 in autentica Notaio Dott. Bossi Roberto, Rep. n. 191643/23399, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, Circonscrizione di Milano 1 in data 30/06/2008, ai nn. 38990/23451.

REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA: In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto, a seguito del rilievo effettuato, ha potuto eseguire la comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, e ha potuto attestare dapprima, che all'interno dell'unità immobiliare abitativa posta al piano settimo, lo stato di fatto è conforme alle schede planimetriche catastali attuali e alle planimetrie Comunali acquisite;

- per quanto riguarda il piano ottavo sottotetto (spp), l'esperto ha potuto attestare che lo stato di fatto non è conforme alle schede planimetriche catastali attuali e alle planimetrie Comunali acquisite, descrivendo quanto segue:

Per quanto concerne le opere realizzate al piano ottavo sottotetto, si descrive che le difformità edilizie e catastali riscontrate hanno per oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero, sono state eseguite delle opere riguardanti la formazione di un locale adibito a soggiorno, nonché, di due locali adibiti a camere, un ripostiglio ed un locale bagno, con la conseguente eliminazione del locale adibito a lavanderia descritto nelle planimetrie contestualmente, l'esperto può attestare che le modifiche apportate NON hanno avuto una regolare denuncia alle autorità competenti, confermato sia dall'assenza di pratiche edilizie, sia dalle dichiarazioni della persona incaricata alla visione dei beni immobili in data sopralluogo.

Per tali difformità riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale, riguardanti esclusivamente il piano ottavo sottotetto, come indicati in perizia.

Dalla relazione di stima, depositata in atti dall'Arch. Franco Angelico, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it unitamente all'ordinanza di vendita e su i quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano, , risulta che quanto pignorato è libero (occupato dall'esecutato) e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO: L'Avvocato delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere

fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato ed i giorni festivi.

DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce quanto segue:

- a) La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;
- b) Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);
- c) L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico. Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".
- d) Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

Milano, li 4 ottobre 2022

Il delegato

Avv. Marco Tamagnini

